

Земля у спадок: процедура оформлення права власності

№11, 18 березня 2021

Олена Коробенко,
Юрист
ЮКК «Де-Юре»

Головна стаття

Земельні торги: курс на диджиталізацію

Компетентна думка

Відкриття ринку землі: очікування та прогнози

Запуск аграрного реєстру

Електронні аукціони купівлі-продажу земельних ділянок

Законопроект № 2194 щодо вдосконалення системи управління та дерегуляції у сфері земельних відносин

Актуально

Створення та діяльність сільськогосподарських кооперативів в Україні

Процедура отримання безоплатної частки землі – чи можливо це?

Одне з найпоширеніших питань, що викликають труднощі в разі отримання спадщини, стосується саме земельних ділянок. Часом спадкоємці навіть не здогадуються, які ситуації можуть виникнути під час оформлення спадщини. Тож докладно пройдемо процедуру оформлення земельної ділянки у спадок.

Спадкування земельної ділянки. Основні етапи

Процедуру отримання спадщини щодо будь-якого майна визначено положеннями Книги 6 Цивільного кодексу України (далі – ЦКУ). Право власності на земельну ділянку відповідно до вимог ст. 1225 ЦКУ переходить до спадкоємців на загальних підставах, зі збереженням її цільового призначення. До спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд переходить право власності або право користування земельною ділянкою, на якій вони розташовані. До спадкоємців житлового будинку, інших будівель та споруд переходить право власності або право користування земельною ділянкою, яка необхідна для їх обслуговування, якщо інший її розмір не визначений заповітом.

Загалом, процедура оформлення спадщини на будь-яке майно складається з таких етапів:

- подання нотаріусу заяв про прийняття спадщини від спадкоємців;
- відкриття спадкової справи нотаріусом за останнім місцем проживання спадкодавця чи місцезнаходженням його нерухомого майна;
- визначення спадкової маси, у т. ч. перевірка реєстрації майна за спадкодавцем;
- видача свідоцтва про право на спадщину спадкоємцеві (не раніше ніж через 6 місяців із дня відкриття спадщини);

– реєстрація права власності в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно (якщо успадковано нерухоме майно).

Що входить до складу спадщини

До складу спадщини входять усі права й обов'язки, що належали спадкодавцю на момент відкриття спадщини і не припинилися внаслідок його смерті. Отже, це може бути не тільки отримання спадкоємцем земельної ділянки у власність після смерті спадкодавця, а також і спадкування права користування чужим майном (сервітут), права користування земельною ділянкою для сільськогосподарських потреб (емфітевзис), права користування чужою земельною ділянкою під забудову (суперфіцій).

Етап 1

Спадкоємець має подати нотаріусу відповідну заяву про прийняття спадщини.

Спадкоємець, який постійно проживав разом із спадкодавцем на час відкриття спадщини, вважається таким, що прийняв спадщину, без подання заяви, якщо протягом шестимісячного строку він не заявив про відмову від неї.

В основному, місцем відкриття спадщини вважається останнє місце проживання спадкодавця. Якщо спадкодавець мав декілька місць проживання, місцем відкриття спадщини вважається останнє місце реєстрації спадкодавця.

Якщо місце проживання спадкодавця невідоме, місцем відкриття спадщини є місцезнаходження нерухомого майна або основної його частини, а за відсутності нерухомого майна – місцезнаходження основної частини рухомого майна. В особливих випадках місце відкриття спадщини встановлюється законом.

Отже, спадкоємець подає заяву до державного або приватного нотаріуса з урахуванням зазначених вище вимог.

До цієї заяви потрібно додати такі документи:

- документи, що посвідчують особу спадкоємця (паспорт, ідентифікаційний номер);
- свідоцтво про смерть спадкодавця;
- документи, що підтверджують родинний зв'язок спадкоємця зі спадкодавцем (свідоцтво про народження, свідоцтво про одруження) – якщо спадкуємо за законом;
- заповіт – якщо спадкуємо за заповітом;
- довідку, де зафіксовано місце реєстрації померлого, де і з ким він був зареєстрований на момент смерті;
- оригінал документів, які підтверджують право власності спадкодавця на земельну ділянку (державний акт на право власності на земельну ділянку);
- довідку про нормативну грошову оцінку земельної ділянки та витяг із Державного земельного кадастру на земельну ділянку, які видають відділи Держгеокадастру.

Етап 2

Нотаріус заводить спадкову справу за місцем відкриття спадщини на підставі поданої (або такої, що надійшла поштою) першою:

- заяви (повідомлення, телеграми) про прийняття спадщини, про відмову від прийняття спадщини, про відмову від спадщини;

- заяви про відкликання заяви про прийняття спадщини або про відмову від спадщини;
- заяви про видачу свідоцтва про право на спадщину, заяви спадкоємця на отримання частини вкладу спадкодавця в банку (фінансовій установі);
- заяви про видачу свідоцтва виконавцю заповіту;
- заяви виконавця заповіту про відмову від здійснення своїх повноважень;
- заяви другого з подружжя про видачу свідоцтва про право власності на частку в спільному майні подружжя в разі смерті одного з подружжя;
- заяви про вжиття заходів до охорони спадкового майна;
- претензії кредиторів.

Під час відкриття спадкової справи нотаріус за даними Спадкового реєстру перевіряє наявність заведеної спадкової справи, спадкового договору, заповіту.

У разі наявності заповіту нотаріусу подають його оригінал чи дублікат. Нотаріус витребує повну інформацію про заповіт, який посвідчив інший нотаріус, шляхом надіслання запиту.

У разі підтвердження факту відкриття спадкової справи іншим нотаріусом нотаріус відмовляє заявнику у прийнятті заяви (іншого документа) та роз'яснює право її подання за місцезнаходженням цієї справи, а в разі потреби (неправильно визначено місце відкриття спадщини) витребує цю справу для подальшого провадження.

Номер спадковій справі присвоюють один раз, він складається з порядкового номера, за яким справу зареєстровано в книзі обліку і реєстрації спадкових справ, та через дріб (дефіс) – року, у якому її заведено.

Спадкова справа підлягає обов'язковій реєстрації у книзі обліку і реєстрації спадкових справ, Алфавітній книзі обліку спадкових справ та у Спадковому реєстрі.

Етап 3

Цей етап є продовженням першого, оскільки на першому етапі найголовнішим є подати заяву й долучити до неї ті документи, отримання й надання яких є найлегшим, а от подання всіх інших необхідних документів може відбуватися пізніше.

3.1. Свідоцтво про право на спадщину земельної ділянки нотаріус видає за умови, якщо він попередньо отримав **оригінали** правовстановлюючих документів на цю земельну ділянку: державний акт на право власності на земельну ділянку або сертифікат про право на земельну частку (пай).

Труднощі

Нерідко трапляються ситуації, коли спадкоємці не можуть знайти оригінали правовстановлюючих документів або ж оригінали було втрачено ще за життя померлого.

У такому разі необхідно:

- по-перше, звернутись до нотаріуса із заявою про відкриття спадщини протягом шестимісячного строку з дня смерті спадкодавця;
- по-друге, отримати в нотаріуса постанову про відмову у вчиненні нотаріальних дій у зв'язку з відсутністю оригіналів правовстановлюючих документів;
- по-третє, звернутись до суду із позовною заявою про визнання права власності в порядку спадкування й отримати судове рішення, яке набрало законної сили;

– по-четверте, із судовим рішенням звернутись до органів державної реєстрації або до нотаріуса для реєстрації прав на спадкове майно.

3.2. Нотаріус окрім правовстановлюючих документів відповідно до Порядку вчинення нотаріальних дій нотаріусами України під час посвідчення правочинів з відчуження земельних ділянок у випадках, установлених ст. 13 Закону України "Про оцінку земель" та ст. 172 Податкового кодексу України, вимагає надати йому документи про грошову оцінку відчужуваної земельної ділянки з метою визначення розміру оподаткування.

3.3. Для оформлення спадщини саме на земельну ділянку нотаріусу необхідно мати в спадковій справі також витяг із Державного земельного кадастру (далі – ДЗК) на земельну ділянку.

Витяг із ДЗК видає місцеве управління Держгеокадастру на підставі запиту нотаріуса. На практиці нотаріус складає нотаріальний запит і передає його заінтересованій особі (спадкоємцю) для отримання останнім витягу з ДЗК. У тексті нотаріального запиту при цьому вказують особу, яку уповноважено отримати витяг із ДЗК.

Труднощі

Доволі часто в процесі оформлення спадщини спадкоємці не можуть отримати відповідний витяг через те, що дані в Державному земельному кадастрі щодо присвоєння такій земельній ділянці кадастрового номера відсутні, хоча земельна ділянка й належала спадкодавцю на праві власності на підставі державного акта.

У такому разі процес оформлення спадщини на земельну ділянку уповільнюється необхідністю організації дій щодо внесення земельної ділянки до бази Державного земельного кадастру та отримання відповідного витягу з ДЗК.

Щоб отримати витяг із ДЗК на земельну ділянку, що не має кадастрового номера, можна звернутись до землевпорядної організації для розроблення технічної документації щодо встановлення меж земельної ділянки в натурі (на місцевості), погодити її в необхідних установах. Отримавши витяг із ДЗК, надалі його потрібно буде подати нотаріусу для прийняття спадщини на земельну ділянку.

Дуже схожою є проблема, коли кадастровий номер земельній ділянці було присвоєно, але в Державному земельному кадастрі дані все одно відсутні. Зазвичай це кадастрові номери, які видано до 2011 року. У таких випадках все одно доведеться звертатися до землевпорядної організації. Однак після отримання нового кадастрового номера виникає інша проблема: чому в земельній ділянці два кадастрові номери. За роз'ясненнями з цього приводу нотаріуси звертаються до ДЗК, проте, на жаль, не отримують у відповідь достатнього підґрунтя для здійснення подальшої реєстрації. З огляду на це нотаріуси радять звертатися до суду за визнанням права власності, тоді підставою для реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно буде саме рішення суду. Однак, виходячи із власного досвіду, можу порадити звернутися в такому випадку не до суду, а до державного реєстратора задля проведення реєстрації в Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно.

Етапи 4 – 5

Нотаріус, отримавши витяг із ДЗК та всі необхідні документи, зазначені вище, проводить всі дії щодо належного оформлення спадкової справи і не раніше ніж через 6 (шість) місяців із моменту відкриття спадщини (день смерті спадкодавця) видає спадкоємцеві свідоцтво про право на спадщину на земельну ділянку.

Одночасно нотаріус також проводить реєстрацію права власності на земельну ділянку за спадкоємцем у Державному реєстрі речових прав на нерухоме майно, заздалегідь перевіrivши зареєстроване право власності спадкодавця на спадкове майно, а також відсутність обмежень.

ВИСНОВОК:

Із моменту отримання витягу з Державного реєстру речових прав на нерухоме майно спадщину на земельну ділянку можна вважати оформленою належним чином. Зазначений витяг є остаточним документом, який підтверджує право власності на успадковану земельну ділянку. Додатково звертатись до реєстраційної служби (Укрдержреєстру) для реєстрації права власності на земельну ділянку не потрібно.

© ТОВ "ІАЦ "ЛІГА", ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2021

У разі цитування або іншого використання матеріалів, розміщених у цьому продукті ЛІГА:ЗАКОН, посилання на ЛІГА:ЗАКОН обов'язкове. Повне або часткове відтворення чи тиражування будь-яким способом цих матеріалів без письмового дозволу ТОВ "ЛІГА ЗАКОН" заборонено.

© ТОВ "Інформаційно-аналітичний центр "ЛІГА", 2021

© ТОВ "ЛІГА ЗАКОН", 2021